

房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2022）第 548 号

估价项目名称：重庆市南川区西城街道办事处永隆路 11 号 3 幢 5-1-2 成套
住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：重庆市南川区人民法院

房地产估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：江传圣（注册号：50200500152）

王 楠（注册号：50201700263）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 22 日



致估价委托人函

重庆市南川区人民法院：

受贵法院委托，我公司本着独立、客观、公正的工作原则，对权属于
■，位于重庆市南川区西城街道办事处永隆路11号3幢5-1-2，建筑
面积为88.89平方米的住宅用房市场价值进行了评估。现将房地产估价结
果报告如下：

一、估价目的：根据《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》[(2022)
渝南川法委评字第55号]，本次估价目的是因重庆市南川区人民法院执行
“中国农业银行股份有限公司重庆南川支行与■金融借款合同纠纷”
一案，需对涉案标的的市场价值进行司法评估，为人民法院确定财产处置
参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为权属于■，位于重庆市南川区西城
街道办事处永隆路11号3幢5-1-2的住宅用房，建筑面积为88.89平方米。

三、价值时点：2022年6月14日（现场勘察日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果

评估建筑面积：88.89平方米

评估单价：6190元/平方米（清水房）

评估总价：55.02万元

人民币大写：伍拾伍万零贰佰元整

七、特别提示

1. 截至价值时点，估价对象已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有
限公司重庆南川支行，借款金额为42万元，估价对象被重庆市南川区人民

法院依法查封。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》，本次涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象被查封以及原有担保物权的影响。

2. 经估价师到物管公司查询，估价对象从2021年1月1日至现场查勘日欠缴物管费3361.21元，具体金额以实际确定金额为准，本次未考虑该因素对评估结果的影响。

以上内容摘自房地产估价报告正文，欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结论，应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人：

邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年六月二十二日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设条件.....	2
二、估价限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
一、估价委托人及房地产权利人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人与估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 估价人员（江传圣、刘凤）已于2022年6月14日对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件：

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价涉及的权属资料以估价委托人提供的不动产登记中心查询资料为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3. 对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

4. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到委估房地产存在有害物质，我们假设委估房地产不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

截至价值时点,估价对象已抵押,抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆南川支行,借款金额为42万元,估价对象被重庆市南川区人民法院依法查封。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,本次涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象被查封以及原有担保物权的影响。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 估价报告用途限制

本次估价仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

(二) 估价报告使用人的限制

本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意,不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供,报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

(三) 估价报告使用期限的限制

本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2022年6月22日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告,相关责任由报告使用者负责。

(四) 其他需要说明的事项

1. 关于评估报告和评估结果使用的特别提示:

①应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

②评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

③财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用;

④在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用。

2. 本次评估对象交易税费负担方式, 按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。

3. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

4. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

5. 经估价师到物管公司查询, 估价对象从2021年1月1日至现场查勘日欠缴物管费3361.21元, 具体金额以实际确定金额为准, 本次未考虑该因素对评估结果的影响。

6. 房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性, 房地产将可能遇到各类风险, 价值时点后可能导致房地产市场价值变化的因素如下:

①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化,而造成房地产的价格变动较大。

②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。

③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。

④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响,将造成房地产严重损坏及灭失,使其价值急剧跌落甚至消失。

⑤房地产进行短期强制处分时,可能处置价格远低于正常市场价值。

估价结果报告

一、估价委托人及房地产权利人

1. 估价委托人：重庆市南川区人民法院

承办法官：■ ■

联系电话：64567043

2. 房地产权利人

姓名：■ ■

二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人：邢 洁

住 所：重庆市渝北区星光大道98号土星商务中心B3栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-010号

有效期：2021年8月13日至2024年8月12日

三、估价目的

根据《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝南川法委评字第55号]，本次估价目的是因重庆市南川区人民法院执行“中国农业银行股份有限公司重庆南川支行与被执行人■ ■金融借款合同纠纷”一案，需对涉案标的的市场价值进行司法评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 房地产实物状况

1. 估价对象范围

估价对象位于重庆市南川区西城街道办事处永隆路11号3幢5-1-2, 建筑面积为88.89平方米, 房屋用途为成套住宅。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊土地使用权), 不含债权债务等其他权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 建筑物实物状况

经估价人员对估价对象进行实地查勘, 在价值时点, 其建筑物的实物状况如下:

估价对象为成套住宅, 位于重庆市南川区西城街道办事处永隆路11号3幢5-1-2, 小区名称为“贵博雅园”。所在建筑物约建成于2021年, 房屋结构为钢筋混凝土结构, 位于3幢五单元, 五单元位于小区中庭, 地上共8层, 1部电梯, 楼层布置为一层2户。该栋建筑物外墙刷漆, 单元楼入口安装有门禁系统。估价对象位于第1层, 建筑面积为88.89平方米, 套内面积为74.09平方米, 层高约3米, 户型为2室2厅1厨2卫。可通过客厅阳台到室外绿地, 估价对象入户为防盗门, 室内清水, 现空置。

(2) 土地实物状况

估价对象位于重庆市南川区西城街道办事处永隆路11号3幢5-1-2, 所在宗地四至为: 东临龙济二路, 其余均临其他国有建设用地。土地形状为较规则多边形, 宗地较为平坦, 土地级别为南川区住宅4级。

估价对象所在宗地各项基础配套设施齐全, 基础设施宗地外达到“六通”(即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地内达到“六通一平”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)。

(二) 估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的重庆市南川区国土资源和房屋管理局出具的《不动产登记查询结果告知单》复印件和《不动产登记申请书》复印件，估价对象权利人为 ■■■ 不动产单元号为：500119018009GB00060F00020010，坐落于重庆市南川区西城街道办事处永隆路11号3幢5-1-2，房屋用途为成套住宅，建筑面积为88.89平方米，套内建筑面积为74.09平方米，所在层为第1层；估价对象土地用途为住宅，共有土地使用权面积27416平方米，土地使用权终止日期为2087年12月28日。估价对象分摊土地使用权面积未记载，本次评估设定为估价对象合理分摊土地使用权面积。

2. 他项权利状况

截至价值时点，估价对象已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆南川支行，借款金额为42万元，估价对象被重庆市南川区人民法院依法查封。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本次涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象被查封以及原有担保物权的影响。

(三) 估价对象周边环境状况

估价对象位于重庆市南川区西城街道办事处永隆路11号3幢5-1-2，距南川区人民政府约3.2公里，距万达广场约2.3公里，距隆化一校分校站约500米，有109路及南川101路外环公交车停靠，交通便捷度较好。

周边分布有“南川金科世锦城”、“博翔誉峰”小区、南川道南中学、永隆山森林公园、南川中医医院、南川体育馆、万达广场等、中国建设银行南川支行等，区域内市政供水、市政管道供气、有线电视等齐全，基础设施配套完善，各项公共设施能够满足住宅用途的需要。

五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日 2022 年 6 月 14 日，本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价格。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价格。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳状况下的价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》
5. 《中华人民共和国城乡规划法》
6. 《中华人民共和国契税法》
7. 《城市房地产转让管理规定》
8. 《不动产登记暂行条例》
9. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
(法释[2004]16号)
10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释
[2016]18号
11. 最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规
定》(法释[2018]15号)
12. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)
13. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕
37号)。

(二) 技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》
(GB/T50899-2013)(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术
监督局联合发布)；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

(三) 行为依据

1. 《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝南川法委评字第55号]

(四) 产权依据

1. 《不动产登记查询结果告知单》复印件；
2. 《个人购房担保借款合同》复印件；
3. 《不动产登记申请书》复印件；
4. 其它相关资料。

(五) 其他依据

1. 估价人员现场查勘获得的资料；
2. 估价人员搜集的近期房地产交易实例资料；
3. 估价人员通过调查获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象位于重庆市南川区，用途为住宅用房，有类似房地产转让实例可收集，故可选用比较法进行估价。

比较法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

我们根据估价目的,遵循估价原则,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料、市场现状的基础上,经过测算,确定估价对象在估价时点 2022 年 6 月 14 日的估价结果如下:

评估建筑面积: 88.89 平方米

评估单价: 6190 元/平方米(清水房)

评估总价: 55.02 万元

人民币大写: 伍拾伍万零贰佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
江传圣	5020050015		2022 年 6 月 22 日
王楠	5020170026		2022 年 6 月 22 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 6 月 14 日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2022 年 6 月 14 日至 2022 年 6 月 22 日。

房地产估价机构法定代表人:

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年六月二十二日



附 件

- 一、《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、《不动产登记查询结果告知单》复印件
- 三、《不动产登记申请书》复印件；
- 四、《个人购房担保借款合同》复印件
- 五、估价对象现状照片及位置标图
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师证书复印件



不动产登记查询结果告知单

申请人申请查询以下房屋登记情况:

南川区西城街道办事处长寿路1号3幢5-1-2

查询时间: 2022年05月17日 11时:34分34秒

单位名称: [redacted]

证件号码: [redacted]

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积 (㎡)	用途	登记时间	权利人	证书号(证明号)	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	产权取得方式	抵押权处分	备注
1	南川区西城街道办事处长寿路1号3幢5-1-2	500119018009C1800000P00020010	74.09/88.88	成套住宅	2021年05月06日	康 (2021) 南川区不动产字第00025117号	康 (2021) 南川区不动产字第00025117号	有	无	有	无	买卖	无	已办证

房屋抵押信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押时间	抵押业务编号
1	南川区西城街道办事处长寿路1号3幢5-1-2	500119018009C1800000P00020010	康 (2021) 南川区不动产字第00025117号	中国农业银行股份有限公司重庆南川支行	2021年05月06日	20210500290036

房屋查封信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封时间	查封业务编号
1	南川区西城街道办事处长寿路1号3幢5-1-2	500119018009C1800000P00020010	南 (2021) 南川区不动产查封第00032117号	重庆市南川区人民法院	2022年03月18日	202203180290238

特别告知:

- 1、如对上述查询信息有异议,可向不动产登记机构档案查询窗口申请复核。
- 2、本次登记信息查询仅依据查询人提供的身份信息查询,若查询人提供的身份信息与原申请办理登记时的身份信息不一致,





不动产登记申请书

2

单位：□平方米□公顷（□亩）、万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他		
	<input type="checkbox"/> 首次登记 <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他		
申 请 人 情 况	登记申请人		
	权利人姓名（名称）		
	身份证件种类	证件号	
	通讯地址	/	邮编
	法定代表人或负责人	联系电话	/
	代理人姓名	联系电话	
	代理机构名称	/	
	登记申请人		
	原权利人姓名（名称）	重庆鸿庆达置业有限公司	
	身份证件种类	营业执照	证件号
	通讯地址	/	邮编
	法定代表人或负责人	联系电话	
	代理人姓名	联系电话	/
	代理机构名称	/	
不 动 产 情 况	坐落	南川西城佳道办事处永隆路11号3幢5-1-2	
	不动产类型	土地/房屋	土地使用权终止日期
	共有土地使用权面积	27416	房屋建筑面积
	原不动产权属证书号	渝(2021)南川区不动产权第000356620号	土地房屋用途
	构筑物类型	地上	林种

抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)
	在建建筑物 抵押范围	/	

地役权情况	需役地坐落	/		
	需役地不动产单元号	/		
登记原因及证明	登记原因	转移登记		
	登记原因证明文件	1. 详见不动产登记受理通知单。		
		2.	/	
		3.	/	
		4.	/	
		5.	/	
		6.	/	
申请证书版式	<input type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
备注	/			
询问笔录	询问事项	甲方	乙方	
	意思表示是否真实			
	不动产是否共有			
	不动产是否租赁			
	其他询问事项			
<p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p>				
申请人		杨彦妮		
代理人		李霞		
<p>年月日</p> <p>2021.4.11</p>				

估价对象现状照片



估价对象大门



估价对象所在楼



估价对象内部现状



估价对象内部现状



估价对象内部现状



估价对象内部现状

估价对象位置示意图

